

Т.В. Анопрієнко

*Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна*

## ВПЛИВ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ФОРМУВАННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬ

*Проаналізовані питання проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні, розглянута інформаційна база, яка сьогодні використовується для проведення робіт з грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, особливо під час проведення робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Проаналізована інформаційна база з експертної грошової оцінки земельних ділянок, згідно методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, наведені аспекти формування вартості земель та показники порівняння для земельних ділянок – сільськогосподарських угідь.*

**Ключові слова:** *землі сільськогосподарського призначення, сільськогосподарські угіддя, земельна ділянка, експертна грошова оцінка.*

### Постановка проблеми

Під час відкриття вільного ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення важливим є визначення цілі та методів оцінки, а також отримання адекватного результату, який буде мати значний вплив на формування цінової політики з боку держави на такий специфічний об'єкт нерухомості як земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Враховуючи відсутність чіткого розуміння процесів формування приватної власності на землі сільськогосподарського призначення Україна в XXI столітті зустрілася з негативними проявами питань дрібноземелля, черезсмулля, хижацького ставлення до чужого, а іноді й свого майна, з якими інтенсивно боролася у XX столітті. Нерозуміння деякими власниками цінності свого майна, а також відсутність важелів управління цим майном призвело до зростання еродованості орних земель, їх забруднення та засмічення.

Одним із шляхів боротьби з цими та іншими негативними наслідками, які набули прояву під час реформування земельних відносин, є запровадження системи ведення Державного земельного кадастру із застосуванням сучасних геоінформаційних технологій. Розвиток сучасних геоінформаційних технологій дозволив в Україні з 2013 року запровадити ведення Державного земельного кадастру у принципово новому форматі. Так, у Законі України «Про Державний земельний кадастр» дано нове визначення терміну Державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх

використанні, а також дані про кількісну й якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками та користувачами [1]. Державний земельний кадастр створено з метою ведення інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки землі;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю [1].

Отже ґрунтуючись на даних Державного земельного кадастру відповідні юридичні та фізичні особи можуть планувати певні заходи, робити прогнози, оптимізувати свої землеволодіння та землекористування, тощо.

Розглядаючи різні країни в контексті збереження природних ресурсів, особливе місце в них займають земельні ресурси. Можна стверджувати, що кожній країні притаманні свої принципи побудови державної системи моніторингу та охорони природних ресурсів, але важливу складову в кожній з розвинених країн займають дані кадастрів, які містять кількісну та якісну оцінку земельних ресурсів. У «Дорожній карті» 2011 року, присвяченій ресурсо-ефективній Європі, у напрямку її дій по вирішенню проблеми землі як ресурсу «До 2020 року політика ЄС враховує їх прямий і непрямий вплив на землекористування в ЄС і у всьому світі» [2].

На сьогоднішній день підходи до оцінки стану ресурсного потенціалу полягають в тому, що ресурс не повинен оцінюватись як окремий елемент, у якого відсутні зв'язки з будь-чим, всі складові взаємопов'язані, і тому потрібно враховувати цей факт. Що стосується оцінки землі, то особливої уваги заслуговують сільськогосподарські землі, у зв'язку з їхньою кількістю, якістю та особливою цінністю, як ресурсу, який головним чином забезпечую високу якість життєво-важливих продуктів харчування, які у свою чергу являються запорукою існування здорової нації, їх оцінка повинна враховувати фактори якісного стану ґрунтового покриву, наявності негативних хімічних елементів, які можуть погіршувати якість сільськогосподарської продукції або призводити до вилучення цих земель з сільськогосподарського обігу, консервації земель тощо.

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Питанням грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та застосування інформаційних технологій, нових методів і підходів до оцінки та процесів оціночної діяльності присвячені праці провідних вітчизняних фахівців Ю. Дегтяренко, М. Лихогруда, Ю. Манцевича, Ю. Палехи [3], А. Мартина [4, 5], Л. Сухомлін [6], О. Нів'євського, С. Кандула [7], С. Войтенка [8], Ю. Кравченка [8, 9], та ін. Застосовуючи світовий досвід провідні вітчизняні фахівці намагаються створити таі запровадити сучасні методи та моделі оцінки.

### Формулювання мети статті

У даній статті доведена потреба високоякісного інформаційного забезпечення процесів грошової оцінки земельних ділянок, проаналізована інформаційна база з експертної грошової оцінки земельних ділянок, згідно діючої методики, наведені аспекти формування вартості земель та показники порівняння для земельних ділянок – сільськогосподарських.

### Виклад основного матеріалу

На сьогоднішній день Законом України «Про оцінку земель» [10] передбачено проведення таких видів оцінки земель:

- бонітування ґрунтів;
- економічної оцінки земель;
- нормативної та експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Згідно з методикою нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету міністрів України від 23.03.1995

№ 213 [11] нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь проведена за схемою: Україна → Автономна Республіка Крим, область → кадастровий, адміністративний район → сільськогосподарське підприємство → земельна ділянка. Враховуючи, що межі природно-сільськогосподарських районів встановлені в адміністративних межах областей, то відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 16.11.2016 № 83112 [5] передбачена наступна схема: Україна → Автономна Республіка Крим, область → природно-сільськогосподарський район → земельна ділянка. Тобто дані які покладені в основу це дані 1995 року по Україні, АРК і областям.

Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок довів, що існуючі в Україні методики різних видів оцінки сільськогосподарських угідь засновані на різних підходах та потребують відповідну інформаційну базу [12, 13].

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь визначається за нормативами капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів і показників бонітування ґрунтів, шляхом складання шкал нормативної грошової оцінки агропромислових груп ґрунтів природно-сільськогосподарських районів [14].

Під час розрахунку нормативів капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів враховувалися показники економічної діяльності сільськогосподарських підприємств, на рівень яких впливали переважно економічні чинники, у тому числі сформовані завдяки якісному складу сільськогосподарських угідь та «управлінський» рівень господарювання землевласників та землекористувачів.

Кількісний склад сільськогосподарських угідь тісно пов'язаний з якісним складом. Так згідно зі схемою формування природної урожайності сільськогосподарських культур [15] під час розрахунку нормативів капіталізованого рентного доходу на землях сільськогосподарського призначення природно-сільськогосподарських районів відсутні дані щодо фізичних характеристик земельних ділянок (місця розташування, конфігурації, експозиції та крутості схилу тощо).

На відміну від нормативної експертна грошова оцінка земельних ділянок враховує більш широкий ряд показників. Так, методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок [16] передбачена інформаційна база, яка включає в себе

показники правового, технічного, фізичного, соціально-економічного характеру, у тому числі дані про фізичні характеристики земельної ділянки,

склад угідь, якість ґрунтового покриття, характер та стан земельних поліпшень, рівень їхнього використання тощо (рис. 1).

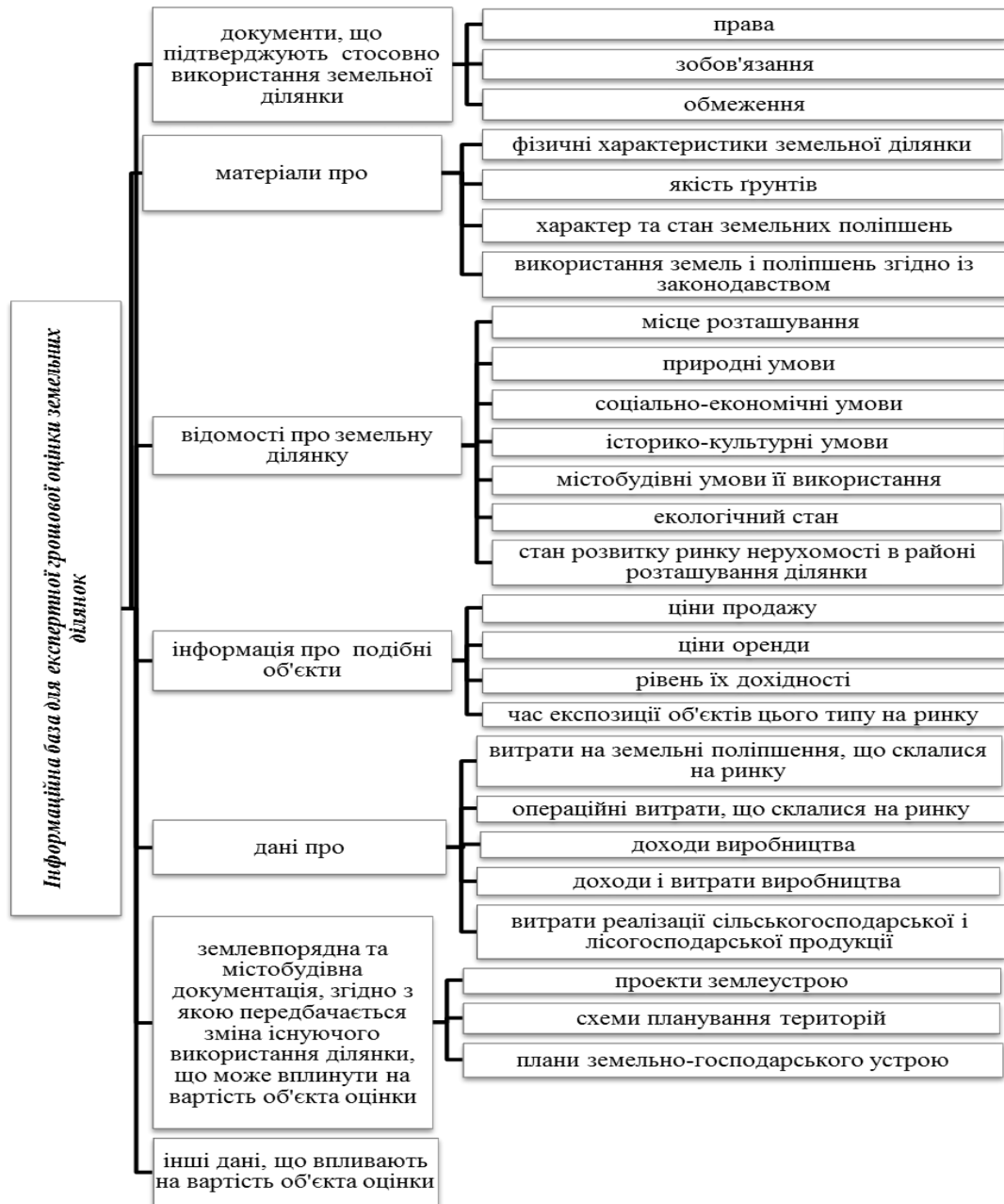


Рис. 1. Інформаційна база для експертної грошової оцінки земельних ділянок згідно Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок

Законодавством передбачена рівність усіх форм власності (державної, комунальної та приватної), тому під час оцінки враховується наявність прав власності, користування земельними ділянками, та обмеження які діють на території ділянок. Під час проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок залежно від категорії земель, складу угідь у межах оцінюваної ділянки будуть застосовуватися підходи та методи, які дадуть змогу встановити відповідний вид вартості.

Окремої уваги заслуговує оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а саме сільськогосподарських угідь. Враховуючи що на сьогоднішній день переважна більшість земель сільськогосподарського призначення – сільськогосподарських угідь передана у приватну власність громадянам України у межах норм безоплатної приватизації [17] для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства,

садівництва, та продовження дії мораторію на продаж або іншим способом відчуження земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, та земельних ділянок виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства до прийняття та набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення (але не раніше 01.01.2019) встановлення реальної вартості земель є надзвичайно важливим. Тому створення сучасної моделі експертної грошової оцінки земельних ділянок дозволить уникнути грубих порушень та правопорушень у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Під час оцінки слід звертати увагу на фактори порівняння. Так, у рамках категорії земель сільськогосподарського призначення є різні види функціонального використання земель та угідь, і під час застосування порівняльного підходу вони не можуть слугувати прямими об'єктами порівняння. Тобто ділянка надана для ведення особистого селянського господарства не є прямим аналогом ділянки для ведення фермерського господарства або товарного сільськогосподарського виробництва чи садівництва. Також ділянки для ведення особистого селянського господарства чи товарного сільськогосподарського виробництва не є прямими аналогами, якщо мають одне функціональне використання, але різний склад угідь, наприклад рілля, сіножатті, виноградники, сади, ягідники, пасовища тощо. Окрім того ділянки можуть мати поліпшення, які також можуть суттєво впливати на вартість земель.

Під час створення моделі експертної грошової оцінки земельних ділянок потрібно врахувати основні аспекти формування вартості земель, такі як:

- правовий;
- технічний;
- фізичний;
- екологічний;
- економічний;
- соціальний.

Основні складові аспектів формування вартості земель наведені на рисунку 2.

Правовий аспект формування вартості земель включає:

- законодавче забезпечення;
- форму власності;
- категорію земель;
- наявність правових обмежень, обтяжень, сервітутів;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування тощо.

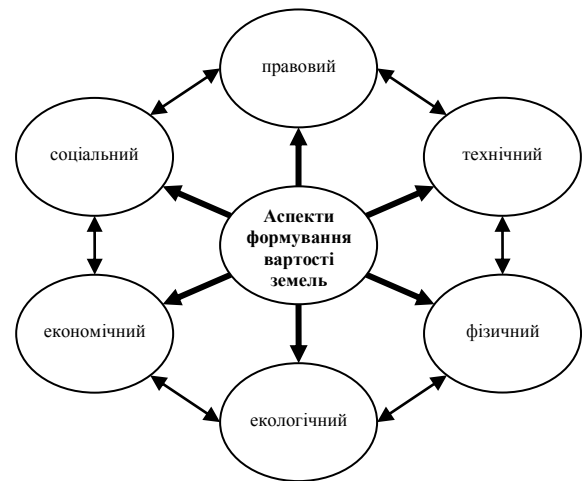


Рис. 2. Аспекти формування вартості земель

Технічний аспект формування вартості земель включає:

- наявність агротехсервісу;
- наявність доступної агротехніки;
- наявність наукового потенціалу галузі сільськогосподарства;
- доступність інформаційних технологій.

Фізичний аспект формування вартості земель включає:

- площа ділянки;
- конфігурація ділянки;
- співвідношення сторін ділянки;
- склад угідь;
- якість ґрунтів;
- експозиція та крутизна схилу;
- умови використання прилеглої території;
- наявність під'їзних шляхів з твердим покриттям;
- віддаленість від населених пунктів;
- доступність до ринків збуту продукції та мережі агротехсервісу;
- наявність та можливість використання системи зрошення;
- характер та стан земельних поліпшень тощо.

Екологічний аспект формування вартості земель включає:

- екологічний стан;
- природні умови;
- наявність санітарно-захисних та охоронних зон;
- входження до Чорнобильської зони тощо.

Економічний аспект формування вартості земель включає:

- економічний рівень країни та регіону;
- наявність потужних сільськогосподарських підприємств;
- рівень заробітної плати.

Соціальний аспект формування вартості земель включає:

- демографічна ситуація в регіоні;
- соціально-економічна ситуація в країні та регіоні;
- наявність соціальної інфраструктури та її рівень;
- наявність робочих місць у сільській місцевості;
- наявність молоді з вищою освітою сільськогосподарського профіля тощо.

Оптимальний взаємозв'язок складових вищезазначених аспектів дасть змогу сформувати обґрунтований, достатньо високий рівень цін сільськогосподарських земель, та залучити ефективних інвесторів, з метою виведення сільського господарства країни на новий високий рівень еколого-безпечного ведення господарства, та покращення агроландшафтів.

Виходячи з вищезазначених аспектів під час застосування порівняльного підходу (зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок) можна навести такі показники порівняння для земельних ділянок – сільськогосподарських угідь (табл. 1).

Таблиця 1

Показники порівняння для земельних ділянок – сільськогосподарських угідь

№ з/п	Показники
1	2
1	Цільове призначення
2	Вид угідь
3	Площа ділянки
4	Конфігурація ділянки
5	Крутизна схилу
6	Якість ґрунтового покриву – (родючість) (бонітет)
7	Якість ґрунтового покриву – агротехнічний стан
8	Еродованість
9	Режим ґрунтових вод та паводків
10	Правовий режим земельної ділянки
11	Умови продажу та пов'язане з ним фінансування
12	Місце розташування ділянки на території одного господарства
13	Місце розташування ділянки у різних мікрокліматичних зонах
14	Місце розташування ділянки у масиві сільськогосподарських земель
15	Умови використання прилеглої території
16	Наявність під'їзних шляхів з твердим покриттям
17	Віддаленість від населених пунктів

Продовження таблиці 1

1	2
18	Доступність до ринків збуту продукції
19	Доступність до мережі агротехсервісу
20	Дати продажів (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових умов)
21	Демографічна та соціально-економічна ситуація
22	Периметр ділянки
23	Співвідношення сторін ділянки
24	Експозиція схилу
25	Заболоченість
26	Рівень інженерно-меліоративного облаштування
27	Переважаючий напрямок повітряних потоків
28	Фізико-хімічні характеристики
29	Типова набірка культур, що вирощуються в районі розташування земельної ділянки для ріллі
30	Стан рослинного покриву кормових угідь та перелогів
31	Рівень продуктивності кормових угідь та перелогів

Аналізуючи дані таблиці 1, можна сказати, що якщо під час вибору об'єктів порівняння будуть співпадати не менше 20-25 показників, при цьому обов'язково перші 12, то якість об'єктів аналогів буде досить висока і вірогідність отримання реальних результатів під час застосування методичних підходів, у тому числі зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок буде обґрунтована.

## Висновки

Отже, на сьогоднішній день:

– існує необхідність в отриманні реальних даних за результатом проведення робіт з нормативної та експертної грошової оцінки земель різних категорій;

– у зв'язку з необхідністю відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення є нагальна потреба у встановленні реальної вартості сільськогосподарських земель, а особливо сільськогосподарських угідь, які займають найбільшу питому вагу земельного фонду країни, що обґрунтовує актуальність якості інформаційного забезпечення робіт з грошової оцінки земель, та обумовлює застосування для цього нових методів і моделей на ряду з існуючими;

– інформаційне забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок має вплив під час застосування різних методичних підходів і методів оцінки



– підбір правильних об'єктів аналогів має прямий вплив на точність і якість отриманих результатів оцінки;

– якісне інформаційне забезпечення експертної грошової оцінки земельних ділянок має значний вплив на формування вартості земель.

### Література

1. Про Державний земельний кадастр: закон України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/T113613.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T113613.html) – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану.
2. European Environment Agency (2016). *The direct and indirect impacts of EU policies on land*. EEA Report, 8/2016, 118.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні [Текст]: навч. посібн. / Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха – Київ: Профі, 2007. – 624 с., 8 іл.
4. Мартин, А. Актуалізація показників нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення [Текст] / А. Мартин // Землевпорядний вісник. – № 6. – 2011. – С. 32-37.
5. Мартин, А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. [Електронний ресурс] / А. Г. Мартин. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya> – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану.
6. Сухомлін, Л. В. Концептуальні питання грошової оцінки сільськогосподарських угідь в умовах становлення ринку земель. [Електронний ресурс] / Л. В. Сухомлін. – Режим доступу: [http://www.nbuv.gov.ua/old\\_jrn/-Chem\\_Biol/Vkhnaui\\_ekon/2011\\_12/pdf/22.pdf](http://www.nbuv.gov.ua/old_jrn/-Chem_Biol/Vkhnaui_ekon/2011_12/pdf/22.pdf). – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану.
7. Нів'євський, О. Скільки коштує українська земля? Очікувана вартість земель с/г призначення після зняття мораторію. [Текст] / О. Нів'євський, С. Кандул – Консультативна робота АгРР № 32, – Німецько-Український Аграрний Діалог, Інститут економічних досліджень та політичних консультацій. – Київ. – 2011. – 23 с.
8. Войтенко, С. П. Моніторинг земельного ринку [Текст] / С. П. Войтенко, Ю. В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – Київ: КНУБА, 2010. – Вип. 36. – С. 59 – 62.
9. Кравченко, Ю. В. Аналіз стану інформаційних ресурсів оціночної діяльності [Текст] / Ю. В. Кравченко // Містобудування та територіальне планування. – Київ: КНУБА, 2008. – Вип. 30. – С. 155 – 160.
10. Закон України «Про оцінку земель». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану.
11. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: постанова Кабінету міністрів України від 23.03.1995 № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>. – 10.04.2016 р. – Загол. з екрану.
12. Анопрієнко, Т. В. Аналіз сучасного стану кадастрової оцінки земельних ділянок [Текст] / Є. І. Кучеренко, Т. В. Анопрієнко // Системи обробки інформації – 2016. – № 1 (138). – С. 94-99.
13. Моделювання та оцінювання станів складних об'єктів із застосуванням формальної логіки [Текст] / Є. І. Кучеренко, І. С. Творошенко, Т. В. Анопрієнко // Системи обробки інформації – 2016. – № 2 (139). – С. 76-82.
14. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-n/print1445585528568958> – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану.
15. Сучасний стан інформаційного забезпечення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення в Україні [Текст] / Г. В. Костюков, Т. В. Анопрієнко // Комунальне господарство міст. Серія: Технічні науки та архітектура – 2018. – № 140, С. 46-52.
16. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-n> – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану.
17. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> – 10.04.2018 р. – Загол. з екрану.

### References

1. The law of Ukraine «On State Land Cadastre» (n.d.). Retrieved from [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/T113613.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T113613.html)
2. European Environment Agency (2016). *The direct and indirect impacts of EU policies on land*. EEA Report, 8/2016, 118.
3. Degtyarenko, Yu. F., Lihogrud, M. G., Mancevich, Yu. M., & Paleha, Yu. M. (2007). Methodological basis for monetary evaluation of land in Ukraine. Kiev, Ukraine: Profi, 624.
4. Martin, A. (2011). Updating indicators normative monetary evaluation of agricultural land. *The land management Bulletin*. Kyiv, Ukraine: 6, 32-37.
5. Martin, A. (2013). Update the methodological foundations of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose. *Land Union of Ukraine*. Retrieved from <http://zsu.org.ua/andrij-martin/9220-onovlennya>.
6. Suhomlin, L. V. (2000). Valuation of real estate and rents in modern conditions. *Proceedings from EMOSRAK'2000: The all-Ukrainian conference of young scientists-agrarians «Economics, management, education in the system of reforming of agro-industrial complex»*, 112-114.
7. Nivievsky, O., & Kandul, S. (2011). How much does Ukrainian land? The expected cost of land with/x destination after the lifting of the moratorium. *Advisory work AgPP No. 321*. Kyiv, Ukraine: German-Ukrainian Agrarian Dialogue, Institute for economic research and policy consulting, 23.
8. Voitenko, S. P. (2010). Monitoring of the land market. *Urban planning and territorial planowany*. Kyiv, Ukraine: KNUBA: 36, 59-62.
9. Kravchenko, Yu. V. (2008). Analysis of the state information resources evaluation activities. *Urban planning and territorial planowany*. Kyiv, Ukraine: KNUBA: 30, 155-160.

10. *The law of Ukraine «On valuation of lands»* (n.d.). Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
  11. *On Methodology of normative monetary valuation of agricultural land and settlements: a resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine from March 23, 1995 № 213.* (n.d.). Retrieved from <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>
  12. Anoprienko, T. V., Kucherenko, E. I. (2016). Analysis of the current state cadastral valuation of land plots. *System of information processing*, 1 (138), 94-99.
  13. Anoprienko, T. V., Kucherenko, E. I., Tvoroshenko, I. S. (2016). Modeling and evaluation of states of complex objects using formal logic. *System of information processing*, 2 (139), 76-82.
  14. *The Methodology of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose* (n.d.). Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-n/print1445585528568958>
  15. Anoprienko, T. V., Kostiukov, G.V. (2018). Modern status of information providing money estimation of land of agricultural purpose in Ukraine. *Communal economy of cities*, 140, 46-52.
  16. *Methodology of normative monetary evaluation of lands of agricultural purpose* (n.d.). Retrieved from <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-п>
  17. *Land Code of Ukraine.* (2018, April 10). Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
- Рецензент:** д-р екон. наук, проф. О. В. Димченко, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Україна.
- Автор:** АНОПРІЄНКО Тетяна Володимирівна  
старший викладач  
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова  
E-mail – ATatyana07@yandex.ua

## INFLUENCE THE INFORMATION SUPPORT OF THE EXPERT MONETARY ESTIMATION OF LAND PLOTS ON THE FORMATION OF THE VALUE OF LAND

T.V. Anoprienko

O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

*During the opening of free market circulation of agricultural land, it is important to determine the purpose and methods of evaluation, as well as to obtain an adequate result, which will have a significant impact on the formation of pricing policy on the part of the state on such specific property as an agricultural land plot. To date, approaches to assessing the state of resource potentials are that a resource should not be evaluated as a separate element, which has no connections with what, all components are interrelated, and therefore it is necessary to take this fact into account.*

*The analysis of the current state of cadastral valuation of land plots has proved that the existing methods of different types of agricultural land evaluation in Ukraine are based on different approaches and require an appropriate information base.*

*Unlike normative, the expert monetary evaluation of land plots takes into account a wider range of indicators. So, the methodology of expert monetary evaluation of land plots provides for an information base that includes indicators of legal, technical, physical, socio-economic nature, including data on the physical characteristics of the land plot, the land composition, the quality of the soil cover, the nature and condition of land improvements, the level of their use and the like.*

*When creating a model of expert monetary evaluation of land plots, it is necessary to take into account the main aspects of the formation of land values, such as: legal, technical, physical, ecological, economic and social. Optimum interrelation of the components of the above-mentioned aspects will make it possible to form a reasonable, sufficiently high level of agricultural land prices, and attract effective investors, with the aim of bringing the country's agriculture to a new high level of environmentally safe farming and improving agricultural landscapes.*

*In connection with the need to open a market for agricultural land there is an urgent need to establish the real value of agricultural land, especially agricultural land, which occupies the largest share of the country's land fund, justifies the relevance of the quality of information support for work on the monetary evaluation of land, and calls for the use of new methods and models along with existing ones. The selection of the right analogue objects has a direct impact on the accuracy and quality of the obtained evaluation results, and the high-quality information support for expert monetary evaluation of land plots has a significant impact on the formation of land values.*

**Keywords:** agricultural land use, agricultural land, land, expert monetary valuation.